

SEYMEN MAHALLESİ (KESTEL)
UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

KENTASAFIM
 BEHR PLANTAMA BERHENDSIN MAWAR
 INSAT TURIZM S.A. MI TICARET L.A. S.A.
 Cayd C.A. S.A. İcckan Plaza No:26 K:3 D:1 A
 K:26 C.A. S.A. 53 76 - 71 Cennetler 53 76 71
 53 76 71 53 76 71 53 76 71 53 76 71

~~Soyin TEMEL
A Grubu
Sakir ve Begce Plancisi
Oda Sicil No: 1249
Din No: 1823-Y.U.~~

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
U/P -

Kestel Belediye Meclisi'nin
03 / 01 / 2025 Tarih ve 18 Sayılı Kararı ile
uygun bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Mehmet MITİOĞLU
Katip Üve

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19.06/2025 Tarih ve 687... Sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

Mustafa BOZBEY

Büyükşehir Belediye Başkanı

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
3. Bursa Vallsiği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.07.2016 tarihinde onanan Seymen Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
5. Planda belirtilen kademe hattı şematik olup, bu hatlar esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediye yetkilidir.
6. Cami alanında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
6. Meydan Alanı, mahalle halkının kendi ürünlerini sergileyip satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.
8. Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
9. Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabilir.
 - Müstemilatlar verilen KAKS değeri dışındadır.
 - Müstemilatların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.
 - Yükseklik tabi zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.
 - Müstemilatlar ait oldukları asıl yapıya btişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına btişemez

B. KONUT ALANLARI

1. MEVCUT KONUT ALANLARI

- ### 1.1. Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.

- 1.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az 1/2'dir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.
- 1.2. Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az 3,25 metredir. Ancak parsel boyutları nedeni ile bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.
- 1.3. Binalar komşu parselle bitişik ya da ayrıık yapılabilir. Ayrıık yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.
- 11.4. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.
- 1.5. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m ²)	KAKS	En Fazla İmpast Alanı (m ²)	En Fazla Ensal Alanı (m ²)
0 - 150	1.20	150	
151 - 250	1.00	200	
251 - 500	0.80	250	
501 ve Üzeri	0.50	Parsel Alanına Bağlı	

- 1.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.
- 1.6. 250 m²'den büyük parsellerde TAKS 0.40'tır.
- 1.7. En çok yapı yüksekliği H_{max}: 6.50 metre 2 kattır.
- 1.7. En çok yapı yüksekliği Yengeç=8.50 metre 2 kattır.
- 1.8. KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında min. 30 m² yapılabılır. Zemin katın müşterilerle yapılması durumunda; bina yüksekliği Yengeç=8.50 m² geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katta yapılacak müşterilerle belirlenen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.
- 1.9. Minimum ifraz sonucu 300 m² dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)

2. GELİŞME KONUT ALANLARI

- 2.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, H_{max}= 6,50 metreyi geçemez.
- 2.1. TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Y_{ençok}=8.50 metreyi geçemez.
- 2.2. Ön Bahçe;
Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.
- 2.3. Yan Bahçe;
Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.
- 2.4. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.
- 2.4. Arka bahçe mesafesi en az 3,25 metredir.
- 2.5. Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 30

- 2.2. Ön Bahçe;
Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.
- 2.3. Yan Bahçe;
Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.

- 2.4 Arka bahçe mesafesi en az $h/2$ 'dir.

- 2.4. Arka bahçe mesafesi en 3,25 metredir.**

- 2.5. Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 m²'dir.

- “Belediyemiz mücavir sınırları dâhilinde yürürlükte bulunan uygulamaya imar planlarındaki konut alanlarında; asma kat yapılmaması koşuluyla Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin 1. Fikrasının (f) bendine göre uygulama yapılması” kararı alınmıştır.

15. Umumi Hizmet Alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

15. Umumi Hizmet Alanlarına komsu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen van bahçe